

Il sottoscritto geom. Luca Atzeni, nato a Cagliari il 26/08/1983, residente in Assemini, via Mandrolisai n. 11, codice fiscale TZN LCU 83M26 B354S, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cagliari al n. 2796, su incarico del Commissario liquidatore dott. Corrado Caddeo, rende la presente relazione tecnica finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto.

La presente perizia costituisce un aggiornamento all'attualità della relazione tecnica di stima a firma del dott. Corrado Caddeo in data 02/10/2013.

1. Generalità e dati catastali

Oggetto della perizia è il complesso immobiliare agricolo sito nel Comune di Quartu Sant'Elena (CA), frazione di Flumini, località "Sa Tanca", ubicato in un lotto confinante ad Est con la via dell'Autonomia Regionale Sarda, da cui ha accesso al civico 73, a Nord con il viale dei Pittori Europei, ad Ovest con una strada di servizio e a Sud con alcuni lotti privati, di proprietà della

ci. _____ posta in liquidazione coatta amministrativa giusto Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 31 del 25/01/2013, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 57 del 08/03/2013.

Come risulta dalle visure effettuate (allegato 1), il comparto risulta individuato dai seguenti mappali censiti al catasto terreni come segue:

- Foglio 16 Mappali 691, 784, 785 e 792;
- Foglio 37 Mappali 57, 867, 868, 869, 948, 974, 977 e 1018

Il compendio comprende i seguenti immobili e accessori di rilevanza catastale:

- **Alloggio custode;**

- Conigliera;
- Cabina di pompaggio e vasca di accumulo;
- Mensa, officina e servizi igienici;
- Cabina di pompaggio;
- Magazzino imballaggi;
- Casa rurale, locali imballaggio, celle frigo e magazzini;
- Magazzino e vasca di accumulo idrico;
- Bacino di raccolta acque piovane;
- Serbatoio di gasolio.

Tutti gli immobili sopra elencati non risultano censiti al catasto fabbricati.

Al fine di regolarizzare la situazione catastale è necessario provvedere alla rettifica del tipo mappale per il corretto inserimento delle sagome dei fabbricati al catasto terreni e la successiva regolarizzazione degli stessi al catasto fabbricati con attribuzione della categoria e rendita più consona alle varie destinazioni presenti.

Si precisa inoltre che lungo il confine ovest del compendio è presente una strada sterrata denominata Via Pablo Picasso, la quale risulta catastalmente inglobata all'interno dei lotti intestati alla

, inoltre il mappale 654 posto lungo lo stesso confine ed intestato ad altra ditta risulta inserito con una inclinazione differente rispetto alla realtà, al fine di regolarizzare la situazione occorre procedere alla presentazione di un tipo frazionamento e mappale per lo stralcio della strada pubblica ed in corretto inserimento dei confini del lotto della proprietà del mappale 654.

Infine, per una migliore gestione delle varie operazioni catastali di rettifica e future da eseguirsi, visto che il compendio è diviso tra il foglio 37 ed il foglio 16, si raccomanda la presentazione di una istanza per la migrazione delle particelle presenti sul foglio 16 all'interno del

foglio 37.

2. Titoli di proprietà

Gli immobili di cui al punto precedente sono pervenuti alla Cooperativa sopra generalizzata in virtù dei seguenti atti (riportati in allegato 2):

- contratto condizionato di compravendita e di mutuo agrario ai sensi della L.R. 23/11/1979, n. 60, con atto in data 13/06/1986 a rogito dott. Fausto Puxeddu, Notaio in Cagliari, rep. 49405 - racc. 8777, registrato a Cagliari il 25/06/1986 al n. 8844, trascritto a Cagliari il 26/06/1986, reg. gen. 12722, reg. part. 9599;
- contratto definitivo di vendita e mutuo agrario, con atto in data 04/07/1986 a rogito dott. Fausto Puxeddu, Notaio in Cagliari, rep. 49618 - racc. 8806, registrato a Cagliari il 21/07/1986 al n. 10174;
- contratto di compravendita in data 27/03/2025 a rogito dott. Antonio Galdiero, Notaio in Cagliari, rep. n. 62187, racc. n. 41083, registrato a Cagliari il 31/03/2025 al n. 6587, serie IT.

3. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame delle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Cagliari, Servizio di Pubblicità Immobiliare, emerge che contro la Cooperativa sopra generalizzata risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni (allegato 3):

- Ipoteca volontaria a favore della Coop.Fin spa con sede in Cagliari C.F. 02072470921 reg. gen. n. 8822 reg. part. N. 765 presentazione n. 199 del 22/02/2002;
- Ipoteca legale a favore di Equitalia Sardegna spa reg. gen. n. 21570 reg. part. n. 4145 presentazione n. 252 del 17/06/2008;
- Accorpamento al demanio stradale in favore del Comune di Quartu Sant'Elena, reg. gen. n. 26610 reg. part. n. 20823 presentazione n. 18 del 07/08/2024;

- Costituzione servitù coattiva in favore Comune di Quartu Sant'Elena reg. gen. n. 5232 reg. part. n. 3941 presentazione n. 53 del 24/02/2021.

4. Inserimento urbanistico e vincoli

In base al Piano Urbanistico Comunale di Quartu Sant'Elena, l'intero lotto oggetto della presente perizia ricade nella **zona omogenea D** (produttiva, industriale e artigianale), **sottozona D.a** (agrocompatibili nel settore Flumini – Separassiu; tale zona è regolata dalle prescrizioni contenute negli articoli 4, 13 e 17 delle Norme di Attuazione del vigente PUC.

In data 20/02/2024, con delibera del Consiglio Comunale n. 11, il Comune di Quartu Sant'Elena ha adottato la proposta del **P.U.L. (Piano di Utilizzo dei Litorali)** ai sensi dell'art.12 del D.P.R. n. 380/2001; pertanto, per i terreni interessati, vigono le misure di salvaguardia.

Inoltre, i lotti oggetto di perizia sono compresi nell'**Ambito di Paesaggio n. 27** (Golfo orientale di Cagliari), disciplinato dagli articoli 6, 12, 13, 14, 15, 107, 112 del Piano Paesaggistico Regionale approvato con la deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05/09/2006.

In base al **PAI (Piano di Assetto Idrogeologico)**, i terreni oggetto di perizia ricadono in zona Hg0 per quanto riguarda il rischio di frana (aree studiate per le quali non sono state individuati fenomeni franosi in atto o potenziali) e in zona D4 (danno potenziale molto elevato) del Piano Generale del Rischio Alluvioni (PGRA – rev. 2023).

Inoltre, le aree di cui trattasi sono classificate tra i **siti non idonei all'installazione degli impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili**, ai sensi della delibera della Giunta Regionale n. 59/90 del 27/11/2020 e della Legge Regionale 5 dicembre 2020, n. 20, recante "Misure urgenti per l'individuazione di aree e superfici idonee e non

idonee all'installazione e promozione di impianti a fonti di energia rinnovabile (FER) e per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi".

5. Titoli abilitativi edilizi

Sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti al complesso oggetto di stima:

- Progetto di miglioramento fondiario - richiesta di concessione n. 2669 del 28/01/1997, approvato ai sensi della Legge n. 662/1996 in data 21/05/1997, a seguito del quale fu rilasciata la concessione edilizia n. 95 in data 18/06/1997 (Allegato 4), intestata alla Cooperativa in questione, per eseguire i lavori di realizzazione di una serra e di un bacino di raccolta idrica;
- Segnalazione certificata di inizio attività per la rimozione delle serre agricole dismesse (codice univoco SUE n. 928 del 04/04/2016 – prot. n. 25670 del 18/04/2016).

6. Conformità impianti, agibilità e collaudo statico

La conformità degli impianti originariamente presenti nel complesso immobiliare è stata rilevata attraverso la pratica archiviata presso il Comando Provinciale VV.F. di Cagliari con il n. 22531; il progetto si riferisce alle attività n. 18 e n. 91 di cui al D.M. 16/02/1982 ed è stato approvato dal Comando Provinciale VV.F. con parere favorevole in data 30/04/2001.

Il Certificato di Prevenzione Incendi è valido dal 04/09/2008 al 03/09/2014 (Allegato 5) quindi ad oggi scaduto.

Dall'esame della pratica sono state rilevate le seguenti certificazioni di conformità degli impianti:

- impianto tubazione centrale termica, n. 2 caldaie, n. 3 pompe di circolazione, n. 3 bruciatori: dichiarazione rilasciata dalla ditta

- Ligas Giampaolo in data 24/11/1998;
- impianto elettrico in B.T. (intervento di trasformazione e manutenzione straordinaria): dichiarazione rilasciata dalla ditta IMR Elettroimpianti di Mario Rocca in data 04/10/2001;
 - serbatoio erogatore di gasolio da litri 2000 mod. SE 200/OM: certificazione rilasciata dalla ditta T.M.L. S.r.l. relativa al D.D.T. n. 291 del 17/05/2001;
 - verbale di collaudo serbatoio a firma dell'ing. Franco Nateri in data 04/10/2001.

Si precisa che le suddette informazioni sono riportate ai soli fini informativi e di ricostruzione storica delle pratiche, considerato lo stato attuale delle strutture e degli impianti, a motivo del lungo periodo di abbandono e inattività.

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto non risultano certificati di agibilità o abitabilità relativi agli immobili oggetto di stima. Non risultano certificati di collaudo statico relativi agli edifici costituenti il complesso.

7. Certificazione energetica

Non è disponibile la documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici oggetto di stima.

8. Descrizione e consistenza immobili

Trattasi di un'azienda agricola a indirizzo serricolo, già specializzata nella coltivazione del crisantemo reciso in coltura programmata, che insiste su un lotto pianeggiante di forma trapezoidale, con una superficie catastale totale di mq 62.346. L'approvvigionamento idrico dell'azienda agricola avveniva tramite una bocchetta di adduzione del Consorzio di Bonifica. È inoltre presente un pozzo trivellato della profondità di circa 100 m, con portata di circa 7 l/s, che tuttavia fornisce

acqua di qualità non idonea alle coltivazioni floricole (secondo quanto rilevato dalla documentazione disponibile). L'area è dotata di recinzione per l'intero perimetro, con un'estensione lineare di circa 460 m; in particolare:

- il fronte strada lato via dell'Autonomia Regionale Sarda è recintato con rete metallica zincata sorretta da paletti sempre in acciaio zincato, per un'altezza complessiva di cm 180;
- il confine Nord è recintato con muri in blocchi di calcestruzzo per un'altezza di cm 150 intonacati;
- il confine Ovest è recintato in parte con una muratura in blocchi di calcestruzzo, con un'altezza complessiva di cm 300 e in parte con rete metallica zincata;
- il confine Sud è recintato con una rete metallica zincata sorretta da paletti sempre in acciaio zincato per un'altezza complessiva di cm 180.

L'accesso avviene tramite un cancello carrabile sito lungo la via dell'Autonomia Regionale Sarda al civico 73; vi è poi un accesso di servizio, lungo il confine Nord, dalla via dei Pittori Europei.

L'area di transito è pavimentata con uno strato di binder, mentre le aree di parcheggio antistanti quasi tutti i fabbricati sono pavimentate con un battuto di cemento. Sia le strade che i parcheggi si trovano in cattivo stato di manutenzione: la strada presenta infatti parecchi dossi e avvallamenti, mentre il calcestruzzo risulta fessurato e con intrusioni di erbe infestanti.

Parte dell'area antistante l'edificio destinato a abitazione rurale è pavimentata in piastrelle tipo cotto.

Nel lotto di pertinenza dell'azienda agricola insistono i seguenti fabbricati:

A) **Alloggio custode:** il fabbricato, situato in prossimità dell'ingresso

principale, ha una superficie coperta di circa 35 mq e un piccolo loggiato; è costituito da struttura portante in cemento armato e muratura e copertura in lastre di fibrocemento o eternit; all'interno è suddiviso in due ambienti principali ed un servizio igienico; i serramenti sono in legno; il pavimento è realizzato con marmette di cemento. È in cattive condizioni di manutenzione, presenta tracce di umidità di risalita in più punti e di recente è stato interessato da un incendio di tipo doloso che ha danneggiato uno degli ambienti.

- B) **Conigliera:** il fabbricato ha una pianta a "T" ed è realizzato con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo e copertura in lastre di fibrocemento. È suddiviso in box originariamente utilizzati per il ricovero degli animali, con altezza utile inferiore a 2 m. Occupa una superficie di circa 250 mq.
- C) **Cabina di pompaggio e vasca di accumulo:** l'edificio, della superficie di circa 140 mq, ospitava le pompe e i dispositivi di controllo degli impianti di irrigazione; la struttura portante è in blocchetti di calcestruzzo e copertura a tetto in lastre di fibrocemento.
- D) **Mensa, officina e servizi igienici:** il fabbricato ha una superficie coperta di circa 170 mq; la struttura portante è realizzata con muratura di blocchetti in calcestruzzo, mentre la copertura in gran parte assente a causa di furti e vandalismi è presente solo nella parte dell'officina ed è costituita da lastre di fibrocemento ondulato. Gli impianti elettrici non sono adeguati alle vigenti norme e non presentano i necessari requisiti di sicurezza. In adiacenza al fabbricato principale vi è un piccolo locale tecnico, con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo e copertura in lastre di fibrocemento ondulato.

- E) **Cabina di pompaggio:** si tratta di un piccolo locale di servizio,

della superficie di circa 7 mq, con muratura di blocchetti e copertura in lastre ondulate di fibrocemento o eternit, che ospitava un impianto di pompaggio e i relativi dispositivi di comando.

F) **Magazzino imballaggi:** il locale, della superficie di circa 140 mq, è un capannone con struttura portante in blocchetti di calcestruzzo e copertura in lastre ondulate.

G) **Casa rurale, locali imballaggio, celle frigo e magazzini:** il fabbricato ha una superficie coperta di circa 520 mq ed è suddiviso in due parti: la prima è una casa rurale su tre livelli, mentre la seconda parte ospita i magazzini e i locali di servizio. La casa rurale ha una superficie coperta di circa 135 mq e si compone come segue: al piano terra, un loggiato, un ingresso - soggiorno pavimentato in cotto, una cucina e un bagno; al primo piano, collegato attraverso una scala interna rivestita in legno, vi sono n. 5 camere e n. 1 servizio igienico, tutti con pavimento in marmette; il piano sottotetto, destinato a locale di sgombero, possiede due abbaini per l'accesso alla copertura. Al primo piano vi è un'ampia terrazza, da cui si può accedere agevolmente anche alla copertura piana dei locali di servizio adiacenti all'abitazione. Gli infissi sono in legno e sono dotati di vetro semplice. L'immobile mostra diversi segni dovuti all'invecchiamento, alla scarsa manutenzione e ad atti di vandalismo (impianti non a norma, infiltrazioni di umidità, danneggiamento delle parti a sbalzo dei balconi con conseguenti distacchi di intonaco e corrosione dei ferri di armatura, lesioni di assestamento strutturale, rimozione di impianti, danneggiamenti di infissi e pavimenti e simili). I locali di servizio, tutti al piano terra, occupano una superficie di circa 240 mq e comprendono un ambiente principale pavimentato in cemento, accessibile attraverso due portelloni metallici scorrevoli; in prossimità dell'ingresso vi è

un piccolo box adibito ad ufficio, avente accesso autonomo anche dall'esterno; gli infissi sono costituiti da telaio in ferro e vetri retinati; all'interno vi sono alcune vasche in muratura e alcune celle frigorifere, con impianti da tempo inutilizzati, già destinate alla conservazione dei fiori. La copertura del locale principale è piana e praticabile. Collegato all'ambiente principale vi è un magazzino con copertura inclinata ad una falda, realizzata con lastre ondulate di fibrocemento ondulado, avente accesso autonomo dall'esterno. Gli impianti elettrici, realizzati in epoche differenti ed oggetto di successivi ampliamenti e adeguamenti, non sono funzionanti e/o comunque rispondenti alle vigenti norme.

H) **Magazzino e vasca di accumulo idrico:** il fabbricato si compone di due parti: la prima, della superficie di circa 80 mq, destinato a locale di sgombero con struttura in muratura e copertura in lastre di fibrocemento ondulado o eternit; in adiacenza, vi è una vasca di accumulo idrico in cemento armato, attualmente dismessa, che occupa una superficie di circa 60 mq.

I) **Bacino di raccolta acque piovane:** il bacino, realizzato nell'ambito del progetto di miglioramento fondiario nel 1997, ha una profondità massima di 6 m, con scarpate di pendenza 2,5:1, ed è interamente rivestito con un telo di poliestere armato. Il perimetro, di circa 220 m, è recintato ai fini della sicurezza, con rete metallica alta 2 m e paletti di ferro zincato a T delle dimensioni di mm 30x3x3, disposti ad interasse di 3 m e fissati nel terreno con un dado di calcestruzzo. La raccolta dell'acqua veniva effettuata tramite condotte in PVC a partire dagli scarichi delle grondaie delle serre. Come risulta dagli elaborati progettuali disponibili, il volume del bacino è di mc 7012, mentre la superficie occupata è di circa 3000 mq. Il bacino era dotato di un sistema di pompaggio costituito da n. 2 pompe

sommerse; il sistema prevedeva inoltre un by-pass nelle condotte di adduzione, per lo smaltimento dell'acqua piovana in caso di riempimento del bacino.

- J) **Serbatoio di gasolio:** il serbatoio, del tipo cilindrico orizzontale, ha la capacità di 1.200 litri ed è realizzato in lamiera FE36B, spessore 25/10, fondi bombati e boccaporto del diametro di 420 mm; fu sottoposto a collaudo con esito positivo, come risulta dal verbale in data 04/10/2001 a firma dell'ing. Franco Nateri ed allegato alla pratica depositata presso il Comando Provinciale VV.F. di Cagliari.

9. *Difficoltà riscontrate e adeguamenti necessari ai fini della vendita*

Lo stato dell'immobile corrisponde sostanzialmente alla situazione assentita in virtù dei titoli abilitativi edilizi richiamati al punto 6 della presente relazione, a meno di piccole variazioni che non costituiscono varianti sostanziali. Occorre inoltre provvedere alla certificazione degli impianti, alla certificazione energetica del fabbricato residenziale e alla dichiarazione di agibilità dell'intero complesso, previo perfezionamento degli adempimenti previsti dalla Legge (a titolo esemplificativo e non esaustivo: autorizzazione allo scarico dei reflui, pratica di prevenzione incendi, autorizzazione pozzo idrico, eccetera).

10. *Stato di manutenzione*

Il complesso immobiliare si presenta in pessimo stato di manutenzione, stante il lungo periodo di inattività dell'azienda e di abbandono delle strutture, nonché a causa di diversi atti vandalici e intrusioni che hanno determinato danneggiamenti e furti di materiali, specialmente per quanto riguarda gli impianti; pertanto, necessita di importanti interventi di manutenzione straordinaria.

In allegato 6 è riportata la documentazione fotografica relativa allo stato attuale degli immobili.

11. Criteri di stima

Per la stima del bene in oggetto, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, si ritiene di poter effettuare la stima attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e per la conoscenza dei luoghi.

Fatta questa premessa il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di stima diretta comparativa.

A seguito delle indagini effettuate circa i prezzi praticati nelle zone di riferimento per immobili simili, tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, della commerciabilità della zona, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, ed anche dell'interesse per immobili del genere, il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Cagliari) e presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari), nonché avvalendosi delle risultanze di una accurata ricerca di annunci su vari siti internet per terreni simili, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, e della particolarità dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione con l'aggiunta di alcune considerazioni.

Questo tipo di immobile sfugge ai normali criteri di mercato sia per la scarsa contrattazione, sia per la particolarità del bene che, pur essendo classificabile come terreno agricolo non suscettibile di altra destinazione, riveste comunque un interesse commerciale quale area di possibile pertinenza di edifici esistenti limitrofi o per altri usi

compatibili con la destinazione urbanistica.

Gli altri elementi che influenzano la valutazione del bene sono la posizione di particolare pregio ambientale in cui si trova e la vicinanza al centro cittadino; in ultimo, occorre valutare attentamente il potenziale interesse per immobili del genere, che è prevalentemente locale.

Dato il limitato numero degli immobili con queste caratteristiche, è difficile che i medesimi vengano alienati, e pertanto la materia di comparazione è scarsa.

In dipendenza di quanto sopra esposto, sia per i normali criteri di comparazione che per la stima, ci si avvale soprattutto dell'esperienza personale. Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato dell'area, si è fatto riferimento allo stesso criterio utilizzato dal Comune di Quartu Sant'Elena in occasione della recente compravendita (marzo 2025) dei lotti facenti parte della vecchia strada catastale che correva all'interno del complesso immobiliare, come da atto in allegato. Pertanto, si è assunto quale dato di riferimento il valore stabilito al 31/12/2011 con la Deliberazione C.C. n. 102/2014 per i terreni siti nella zona "D" sottozona "D.a" – Flumini – Separassiu, pari a € 17,00/mq, aggiornato sulla base dell'indice Istat da gennaio 2012 fino ad aprile 2025 (ultimo dato rilevato) con il coefficiente 1,244, da cui risulta che il valore unitario dell'area può essere aggiornato a € 17,00 x 1,244 = € 21,15/mq.

Dalle indagini svolte, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili, è stato possibile accertare le quotazioni a metro quadro delle aree e degli edifici esistenti, opportunamente adeguati sulla base di appositi coefficienti correttivi:

- a) coefficiente di zona (che tiene conto dell'ubicazione dell'immobile), per la cui determinazione sono state svolte valutazioni riguardo alla centralità rispetto al baricentro ideale del

centro abitato; alla vicinanza rispetto alle principali strutture pubbliche e private (uffici comunali, servizi, reti stradali ecc.); alle caratteristiche estetiche valutate sia dal punto di vista dell'impatto visivo (arredo urbano gradevole) che da quello di fruizione diretta (verde urbano, caratteristiche del traffico, ecc.).

- b) coefficiente di contesto (che tiene conto del contesto circostante l'immobile), per la cui determinazione sono state condotte valutazioni di tipo: funzionale o di dotazione urbanistica, per cui è stata constatata l'esistenza o meno dei seguenti impianti: elettrico; idraulico; antincendio; depurazione; estetico del contesto ove è situato l'immobile, per cui sono stati considerati tutti gli elementi aventi una valenza architettonica quali: facciata; zone verdi; accessi all'unità immobiliare; composizione architettonica dell'edificio; conservative del fabbricato cui l'unità appartiene, per cui sono stati considerati i seguenti elementi nel rispettivo stato di manutenzione: facciate, struttura, impianti;
- c) coefficiente relativo all'unità immobiliare vera e propria, per cui sono state analizzate le proprietà funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e di conservazione.

12. Stima Analitica

Di seguito si riportano i prospetti di valutazione per ciascuna delle unità costituenti il complesso immobiliare oggetto della stima.

	s [mq]	p [€/mq]	a	b	c	f = p*a*b*c [€/mq]	g = s * f
alloggio custode	35,00	€ 440,00	0,87	0,85	0,65	€ 211,50	€ 7.402,40
conigliera	250,00	€ 110,00	0,87	0,85	0,65	€ 52,87	€ 13.218,56
vasca e cabina	140,00	€ 110,00	0,87	0,85	0,65	€ 52,87	€ 7.402,40
mensa e servizi	170,00	€ 800,00	0,87	0,85	0,65	€ 384,54	€ 65.371,80
cabina pompaggio	7,00	€ 33,00	0,87	0,85	0,65	€ 15,86	€ 111,04
magazzino	140,00	€ 150,00	0,87	0,85	0,65	€ 72,10	€ 10.094,18
casa rurale	209,00	€ 1.200,00	0,87	0,85	0,65	€ 576,81	€ 120.553,29

PERIZIA TECNICA DI STIMA

magazzini	385,00	€ 800,00	0,87	0,85	0,65	€ 384,54	€ 148.047,90
magazzino	80,00	€ 50,00	0,87	0,85	0,65	€ 24,03	€ 1.922,70
vasca	60,00	€ 21,15	0,87	0,85	0,90	€ 14,08	€ 844,58
bacino	3000,00	€ 21,15	0,87	0,85	0,90	€ 14,08	€ 42.229,15
terreno	58142,00	€ 21,15	0,87	0,85	0,90	€ 14,08	€ 818.429,03
SOMMANO							€ 1.235.627,02

Legenda:

- s) superficie
- a) coefficiente di zona
- b) coefficiente di contesto
- c) coefficiente relativo all'unità immobiliare
- p) prezzo di partenza
- f) prezzo applicato tenendo conto dei coefficienti correttivi
- g) stima del valore del bene

13. Conclusioni

Tutto ciò premesso, in adempimento all'incarico per il quale è stato designato, il sottoscritto ritiene di poter determinare prudentemente la stima dei beni immobili di proprietà della

in €
1.235.627,02 ovvero, in cifra tonda, € 1.235.000,00
(unmilioneducentotrentacinquemilaeuro).

La presente perizia si compone di n. 16 pagine, oltre al verbale di giuramento e ai seguenti allegati:

Cagliari, li 30/06/2025

Il perito

L'anno duemilaventicinque, il giorno trenta del mese di giugno, in Cagliari, nel mio

studio in via Biasi n. 14, alle ore oltraddue e dies

dinanzi a me dottor Antonio Galdiero, notaio in Cagliari, iscritto nel Collegio notarile

dei distretti riuniti di Cagliari, Lanusei e Oristano, è comparso il signor: Atzeni Luca,

nato a Cagliari il 26 agosto 1983, residente ad Assemini, via Mandrolisai n. 11,

codice fiscale TZN LCU 83M26 B354S, iscritto al n. 2796 del Collegio Provinciale

Geometri e Geometri Laureati di Cagliari, della cui identità personale io notaio sono

certo, il quale mi presenta una perizia tecnica di stima che il medesimo dichiara

relativa alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in

Comune di Quartu Sant'Elena di proprietà della società

e mi chiede di voler

asseverare con giuramento detta perizia.

Al che aderendo, io notaio, previa ammonizione da me al medesimo fatta sulla

responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci o di

esibizione di atti falsi o contenenti dati non rispondenti a verità, deferisco al

medesimo comparso il giuramento che presta rendendo la seguente dichiarazione:

«Consapevole della responsabilità morale e giuridica che assumo, giuro di aver bene

e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la

verità».

Luca Atzeni

[Firma]

